

Ørestad 4D ApS

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 5. maj 2017

Madsen
dirigent

CVR-nr. 34 88 71 95

Årsrapport 2016

Hjemstedsadresse: Havneholmen 25, 1561 København V

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016	8
Resultatopgørelsen	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Ørestad 4D ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

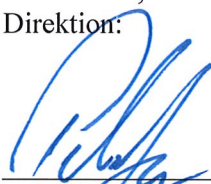
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2017

Direktion:



Peter Nymann-Jørgensen
Adm. direktør



Karina Holmegaard
Christiansen

Ole Samsøe Teilmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ørestad 4D ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ørestad 4D ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, egenkapitalopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. maj 2017
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ole Hedemann
statsaut. revisor

Morten Bjerregaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ørestad 4D ApS
Havneholmen 25,1.
1561 København V

CVR-nr.: 34887195
Stiftet: 17. december 2012
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Nymann-Jørgensen, adm. direktør
Karina Holmegaard Christiansen
Ole Samsøe Teilmann

Revision

Ernst & Young P/S
Osvold Helmuhs Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30 70 02 28

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 5. maj 2017 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med projektudvikling, herunder gennemførelse af byggeprojekter inden for handel og industri og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør - 2.730.069 kr. mod - 3.483.204 kr. sidste år, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Selskabets egenkapital udgør - 6.168.563 kr. pr. 31. december 2016 sammenholdt med 44.710 kr. sidste år.

Årets negative resultat skyldes primært omkostninger i forbindelse med drift af grundstykke beliggende C.F. Møllers Allé 70 i København.

Selskabet har påbegyndt opførelse af et boligprojekt "Ø-huset", der forventes at være færdigt i 2018.

Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital er negativ med -6.168.563 kr. pr. 31. december 2016, hvorved anparts-kapitalen er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Anpartskapitalen forventet reableret ved tilførsel af ny kapital i form af koncerntilskud eller ved egen indtjening i forbindelse med salg af selskabets ejendomme til videresalg.

Moderselskabet Skanska Kraft AB har erklæret at ville tilføre tilstrækkelig kapital til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, som har væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Resultatopgørelsen

	Note	2016	2015
Nettoomsætning		0	95.000
Personaleomkostninger	3	0	0
Andre eksterne omkostninger		-1.257.838	-2.876.999
Resultat af primær drift		-1.257.838	-2.781.999
Finansielle omkostninger	4	-1.672.764	-701.205
Resultat før skat		-2.930.602	-3.483.204
Skat af årets resultat	5	200.533	0
Årets resultat		<u>-2.730.069</u>	<u>-3.483.204</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-2.730.069</u>	<u>-3.483.204</u>
-------------------	--	-------------------	-------------------

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Balance

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
Ejendomme til videresalg	6	176.458.499	114.999.208
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.922.614
Andre tilgodehavender		3.619.999	0
		<u>3.619.999</u>	<u>1.922.614</u>
Likvide beholdninger		<u>57.438</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>180.135.936</u>	<u>116.921.822</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>180.135.936</u></u>	<u><u>116.921.822</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Balance

	Note	2016	2015
		<hr/>	<hr/>
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-6.248.560	-3.518.491
Egenkapital i alt		<hr/>	<hr/>
		-6.168.560	-3.438.491
Gældsforpligtigelser			
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		186.192.464	117.069.620
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		112.032	3.290.693
Gældsforpligtigelser i alt		<hr/>	<hr/>
		186.304.496	120.360.313
PASSIVER I ALT		<hr/>	<hr/>
		180.135.936	116.921.822

Anvendt regnskabspraksis	1
Kapitalberedskab	2
Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Nærtstående parter	9

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	-35.287	44.713
Overført, jf. resultatdisponering	0	-3.483.204	-3.483.204
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	-3.518.491	-3.438.491
Overført, jf. resultatdisponering	0	-2.730.069	-2.730.069
Egenkapital 31. december 2016	80.000	-6.248.560	-6.168.560

Anpartskapitalen har uændret været 80.000 kr. siden stiftelsen den 17. december 2012.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ørestad 4D ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene. Bortset fra nye og ændrede præsenterations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer, hvilket omfatter leje af parkeringsanlæg på grundstykket, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Tidspunktet for overgang af de væsentligste fordele og risici tager udgangspunkt i standardiserede leveringsbetingelser baseret på Incoterms® 2010.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Skanska AB koncernens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Skanska Danmark A/S er administrationsselskab for den danske sambeskatning og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattepligtige underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Grunde og bygninger som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt ejendomsudviklingsprojekter for egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte produktionsomkostninger i projektudviklingsperioden.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder” eller ”Gæld til tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatnings regler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoaktiver til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

2 Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital er negativ med – 6.168.563 kr. pr. 31. december 2016, hvorved anpartskapitalen er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab.

Anpartskapitalen forventet reableret ved tilførsel af ny kapital eller ved egen indtjening i forbindelse med salg af selskabets ejendomme til videresalg.

Moderselskabet Skanska Kraft AB har erklæret at ville tilføre tilstrækkelig kapital til finansiering af de nuværende planer og budgetter, som minimum i 12 måneder fra balancedagen.

Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætningen om forsat drift.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

3 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte i 2015 og 2016. Direktionen har ikke modtaget vederlag i 2015 og 2016.

4 Finansielle omkostninger

	2016	2015
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.672.764	-701.118
Øvrige renteomkostninger	0	-87
	<u>-1.672.764</u>	<u>-701.205</u>

5 Skat af årets resultat

kr.

	2016	2015
Regulering af aktuel skat vedrørende tidligere år	200.533	0
	<u>200.533</u>	<u>0</u>

6 Varebeholdninger (ejendomme til videresalg)

	2016	2015
Kostpris 1. januar	114.999.208	0
Tilgang	61.459.291	114.999.208
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>176.458.499</u>	<u>114.999.208</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 1.374 t.kr. pr. 31. december 2016, som består af skattemæssigt fremførbare underskud. Der er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed forbundet med tidspunktet for udnyttelse af de skattemæssigt fremførbare underskud til modregning i positive indkomster.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder i Skanska AB koncernen. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse er indregnet i administrationsselskabets årsregnskab (Skanska Danmark A/S, CVR-nr. 24257150). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Ørestad 4D ApS er fællesregisteret for moms med Skanska A/S og hæfter solidarisk for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvær.

8 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ingen.

9 Nærtstående parter

Selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for Skanska AB. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden www.skanska.se.

Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsmæssige vilkår.